臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第183號

原　　告　任致文

被　　告　環國建設開發有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王儷娟

訴訟代理人　陳國雄

上列當事人間請求給付銷售獎金尾款事件，經本院臺南簡易庭於民國111年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣21萬元，及自民國110年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠被告前於民國107年6月5日將其所興建之「光世代」建案（下稱系爭建案）委託原告辦理銷售代理業務，依約被告應給付原告於銷售期間售出系爭建案總額（實際成交價）2%、公關戶則為實際成交價1%之銷售服務獎金給原告，銷售服務獎金中之90%於客戶簽訂買賣契約及付清簽約款後，被告以月結方式支付給原告，剩餘10%則於被告就系爭建案完成交屋後再由原告請領。

㈡原告合計銷售系爭建案之23戶，其中一般戶為21戶，公關戶為2戶，系爭建案並已完成交屋，則依約計算原告可請求之銷售服務獎金10%為新臺幣（下同）21萬元。惟原告多次催告被告給付，被告均置之不理，為此，爰依兩造間之契約法

律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一項所示。

三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀以及以言詞抗辯：原告就系爭建案之銷售服務只有做到一半，後面的交屋程序本來應該是原告去做的，但原告沒有做，包含一戶要退屋的。因為原告銷售系爭建案的價格過低，絕大多數均低於兩造擬訂之底價，導致被告虧損達174萬元，被告為恐造成龐大客訴，致損及被告之信譽，出於無奈，方同意以原告預先向消費者承諾之價格售出房屋，但原告承諾就銷售價差部分願意事後再進行結算補償，被告也提早向原告終止契約關係，原告不得再向被告請求剩餘10%之銷售服務獎金。原告如仍得請求21萬元之銷售服務獎金，則被告主張以前述174萬元之虧損與原告之請求互為抵銷等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠原告受被告之委託負責系爭建案之銷售業務，原告於銷售期間內總計銷售23戶，其中6FA1以及5FB2為公關戶，因此原告得請求之服務報酬為該2戶銷售總價之1%，其他21戶則得請求銷售總價2%之服務報酬，全部23戶房屋之總成交價為1億1千1百萬元，總服務報酬應為211萬2,000元，系爭建案已完成交屋，從而原告得請求剩餘10%之服務報酬21萬1,200元（計算式：211萬2,000元×0.1＝21萬1,200元），已據原告提出代理銷售合約書（下稱系爭銷售合約）、系爭建案請款明細總表1份（司促卷第11至25頁；南簡卷第33頁）為證，其上詳載各戶之成交價以及服務報酬計算方式，被告亦對於前述服務報酬計算方式、銷售戶數與成交價等事項無爭執（南簡卷第52至53頁），並能自被告所提出之銷售表1份（南簡卷第59頁）獲得佐證。參以系爭銷售合約第6條規定「甲方（即被告，下同）同意給付乙方（即原告，下同）於銷售期間售出房地總額（實際成交價）之銷售服務獎金：1.以本房地銷售實際成交價2%收取。2.若銷售價格低於底價時，經雙方協議同意售出，仍應支付全額銷售獎金。3.甲方

應於客戶簽訂買賣契約及簽約款付清後，以月結方式支付乙方銷售獎金，乙方請領總額90%，10%於交屋後請領，以現金或即期支票支付乙方。」（司促卷第13至15頁），從而，原告請求被告給付10%銷售服務報酬合乎系爭銷售合約第6條規定，自屬有據。

㈡被告雖抗辯因原告以低於兩造約定底價之價格出售系爭建案，導致被告蒙受174萬元之虧損，被告已與原告終止系爭銷售合約，原告亦同意放棄尚未請領之10%銷售服務報酬作為填補等語，惟系爭銷售合約第6條第2點已載明「若銷售價格低於底價時，經雙方協議同意售出，仍應支付全額銷售獎金」，是原告受被告委託銷售系爭建案期間，固然有相當戶數最後的成交總價格低於兩造約定底價，然被告既同意依該價格出售，自仍應依據上揭約定支付服務報酬甚明。另外，被告並未具體陳明其究竟是依據系爭銷售合約第幾條的規定，以何種合乎系爭銷售合約之事由向原告主張終止系爭銷售合約，且提出足以證明原告同意放棄請求10%服務報酬之證據，而原告則堅決否認有同意被告終止或解除系爭銷售合約，或放棄請領剩餘之10%服務報酬情事（南簡卷第81至82頁），是被告此部分抗辯實無足憑採。又被告抗辯原告未履行系爭建案之交屋服務，是應不得請領剩餘10%服務報酬部分，惟綜觀系爭銷售合約並未載明原告須完成交屋服務後始能請領剩餘10%服務報酬，且被告既自陳已提早向原告解除或終止系爭銷售合約，將系爭建案後續的銷售業務都交由他人處理（南簡卷第80至81頁），則原告如何再參與系爭建案之交屋程序？更何況，被告亦未提出曾請求原告協助系爭建案交屋業務遭原告拒絕之任何證據，是被告此部分抗辯自非可採。

㈢至於系爭建案雖然後來改由訴外人禾丰廣告接手銷售業務，此情經證人即訴外人禾丰廣告職員林珈汶於本院審理中具結證述明確（南簡卷第76至80頁），惟此節與被告是否應支付原告服務報酬無關，兩者為截然有別的法律關係，故證人林

珈汶之證詞對於本案自不生影響，併此敘明。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告所請求之服務報酬，依系爭銷售合約第6條約定，於系爭建案交屋後即可請領，性質上應屬有確定給付期限之債務，惟原告自願選擇依給付無確定期限之債務規定請求遲延利息，自無不可，本件支付命令於110年11月23日送達於被告（司促卷第73、75頁），從而，原告併請求被告給付自支付命令送達翌日（即110年11月24日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依據系爭銷售合約法律關係，請求被告給付21萬元，及自110年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

臺南簡易庭　法　官　廖建瑋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　鄭梅君